

Warszawa, I kw. 2023 r.

Zmiana r/r Prognoza na 12 mies.

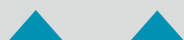
11,6%
Wskaźnik pustostanów w Warszawie



€22,0 – 26,0
Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach



5,25%
Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie



Źródło: Cushman & Wakefield

Wskaźniki ekonomiczne I kw. 2023 r.

Zmiana r/r Prognoza na 12 m.

1 128 tys.
Całkowite zatrudnienie w Warszawie



1,5%
Stopa bezrobocia w Warszawie



5,4%
Stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: GUS

PODAŻ: ROŚNIE LICZBA PROJEKTÓW W CENTRUM WARSZAWY, KTÓRYCH REALIZACJA MOŻE ROZPOCZĄĆ SIĘ W 2023 ROKU

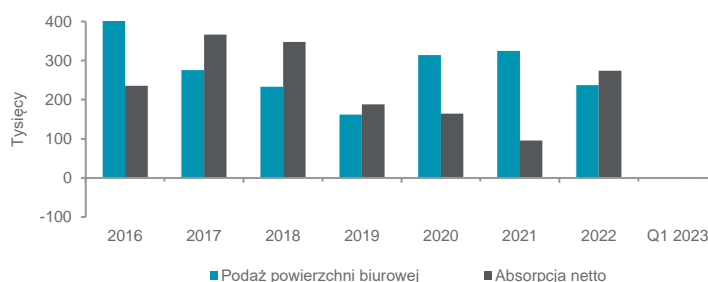
W pierwszym kwartale 2023 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,26 mln mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy powiększy się w tym roku o ok. 66 000 mkw. w siedmiu budynkach biurowych, przy czym aż 80% nowej podaży będzie zlokalizowane w strefach pozacentralnych. Jednocześnie liczba realizowanych inwestycji pozostaje na relatywnie niskim poziomie w stosunku do aktywności deweloperskiej obserwowanej w latach 2012-2022. Obecnie w budowie znajduje się ok. 181 500 mkw., natomiast już w najbliższych miesiącach w centrum Warszawy rozpocznie się kilka projektów, których oddanie do użytku szacowane jest na lata 2025-2026, takich jak The Form (Lincoln Properties – 28 000 mkw.), Skyliner II (Karimpol – 24 000 mkw.) czy UpperOne (Strabag – 36 000 mkw.). Niemniej jednak spodziewamy się, że efekt luki podażowej będzie widoczny na rynku nawet do końca 2025 roku.

W 2023 roku koszty budowy i wykończenia powierzchni będą dalej rosnąć, natomiast tempo wzrostu cen w opinii Cushman & Wakefield będzie wolniejsze i bardziej przewidywalne względem początku 2022 roku. Większa kontrola nad poziomem kosztów realizacji inwestycji może zachęcić kolejnych inwestorów do rozpoczęcia swoich inwestycji. Niemniej jednak większość projektów, których realizacja może rozpocząć się w najbliższych 12 miesiącach, będzie zlokalizowana w najbardziej atrakcyjnych miejscach umożliwiających deweloperom maksymalizację zwrotu z inwestycji.

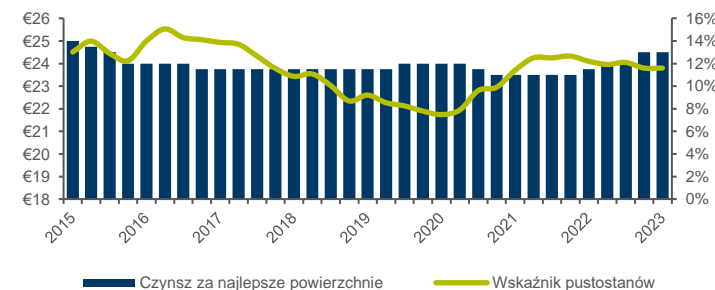
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI BIUROWEJ POZOSTANIE W TRENDZIE SPADKOWYM W 2023 roku

Dostępność powierzchni biurowej w marcu 2023 roku wyniosła 724 600 mkw. i spadła o 35 100 mkw. względem analogicznego okresu w 2022 roku. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w I kwartale 2023 roku wyniósł 11,6%, co oznacza spadek o 0,6 pp. rok do roku. Jednocześnie wskaźnik dostępnej powierzchni nie uległ zmianie kwartał do kwartału.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



RYNEK BIUROWY

Warszawa, I kw. 2023 r.

Wraz ze spodziewanym ograniczeniem nowej podaży w latach 2023-2025 będziemy obserwować dalszą kompresję wskaźnika powierzchni niewynajętej, co pozwoli warszawskiemu rynkowi na wchłonięcie nadwyżki dostępnej powierzchni biurowej w istniejącym zasobie, która powstała na skutek tymczasowego ograniczenia popytu w latach 2020-2021. Niemniej jednak tempo absorpcji powierzchni biurowej będzie silnie powiązane z dynamiką wzrostu gospodarczego, który będzie wpływać na decyzje organizacji o inwestycjach i wzroście zatrudnienia.

POPYT: WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY WCHODZI W OKRES ODNOWIENIA UMÓW ZAWARTYCH W REKORDOWYCH LATACH 2018-2019

Całkowita aktywność najemców w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku wyniosła 158 900 mkw. i była niższa względem analogicznego okresu w 2022 roku o 40%. Niższa aktywność względem ubiegłego okresu jest jednak efektem wysokiej bazy. W 2023 roku warszawski rynek biurowy wszedł w okres renegotjacji umów zawieranych w rekordowych latach 2018-2019. Zwiększona liczba procesów, które powinny rozpocząć się w tym roku, może mieć pozytywny wpływ na kształtowanie się popytu na powierzchnię biurową w całym 2023 roku. Jednocześnie niepewna sytuacja gospodarcza obserwowana w postaci słabszych wskaźników ekonomicznych może mieć negatywny wpływ na całkowity wolumen transakcji zawarty w tym roku.

W pierwszym kwartale 2023 roku strukturę popytu zdominowały relokacje, które stanowiły ok. 70% wszystkich zawartych umów. Renegocjacje i ekspansje odpowiadały odpowiednio za 25% i 5% wszystkich zawartych umów.

Do największych umów zawartych w tym okresie możemy zaliczyć renegocjację umowy najmu przez Accenture w budynku Proximo II (8 800 mkw.), wynajęcie 8 700 mkw. przez DPD w ich nowej siedzibie oraz umowę zawartą przez poufnego najemcę z sektora usług dla biznesu w budynku P180 (7 000 mkw.).

STAWKI CZYNSZÓW: LOKALIZACJA, JAKOŚĆ BUDYNKU I POZIOM OBŁOŻENIA BĘDĄ W 2023 ROKU GŁÓWNYMI ELEMENTAMI WPLYWAJĄCYMI NA WZROSTY STAWEK CZYNSZU

W pierwszym kwartale 2023 roku stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły 22,00-26,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 13,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach pozacentralnych i nie uległy zmianie względem 2022 roku.

Z obserwacji Cushman & Wakefield wynika, że projekty w budowie znajdują się obecnie pod największą presją wzrostu stawek czynszu, co wynika ze znacznej ekspozycji na wzrost kosztów zarówno budowy, jak i wykończenia powierzchni. Dodatkowo dalszy wzrost stawek dla szerokiego rynku będzie napędzany przez rekordową waloryzację umów najmu denominowanych w EUR, wzrost kosztów budowy i wykończenia powierzchni, a także kosztów operacyjnych. Niemniej ostateczny kształt polityki cenowej właścicieli budynków biurowych będzie w dużej mierze zależeć od lokalizacji, jakości i poziomu obciążenia ich portfela budynków.

WSKAŹNIKI RYNKOWE

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto w I kw. 2023 r.	Ukończone projekty w 2022 r.	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	991 800	133 200	13,4%	25 900	99 100	
Centrum	1 783 700	149 300	8,4%	61 500	88 700	105 000
Wschód	273 900	22 700	8,3%	5 200	5 000	34 500
Korytarz Jerozolimskich	751 600	72 800	9,7%	19 400	8 700	11 000
Mokotów	1 479 300	275 000	18,6%	37 500	32 000	24 000
Północ	120 200	8 100	6,7%	600		
Puławska	201 400	12 900	6,4%	4 900	3 300	7 000
Ursynów, Wilanów	123 100	7 400	6,0%	1 200		
Zachód	232 300	20 800	9,0%			
Żwirki i Wigury	299 100	22 200	7,4%	2 800		
Warszawa	6 256 300	724 600	11,6%	158 900	236 800	181 500

Wszystkie dane o powierzchniach podawane są w metrach kwadratowych

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 1 KW. 2023 R.

Budynek	Strefa	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Proximo II	Centrum	Accenture	8 800	Renegocjacje
DPD HQ	Korytarz Jerozolimskich	DPD Polska	8 700	Zajęte przez właściciela
Towarowa 25a	Centrum	Urząd Regulacji Energetyki	5 700	Nowa umowa
Annopol Logistic Park	Wschód	FedEx	3 700	Renegocjacje

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 1 KW. 2023 R.

Budynek	Strefa	Sprzedawca/Nabywca	Powierzchnia (mkw.)
Moje Miejsce II	Mokotów	Echo Investment/Trigea Reas Estate	17 200

NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 2022 R.

Budynek	Strefa	Największy najemca	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Varso Tower	CBD	CMS	63 800	HB Reavis
Forest Tower	Centrum Północ	PEKAO	51 500	HB Reavis
P180	Mokotów	Netguru	32 000	Skanska

Źródło: Cushman & Wakefield

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / katarzyna.lipka@cushwake.com

JAN SZULBORSKI

Senior Consultant

+48 722 202 933 / jan.szulborski@cushwake.com
cushmanwakefield.com

O CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 52 tysięcy pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2022 roku jej przychody wyniosły 10,1 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: @CushWake

©2023 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.